

Dirección de Bienestar Social de la Armada
Departamento de Ahorro Naval

Cartilla de Finanzas Personales



ÍNDICE

Introducción.....	03
Consejos de economía personal.....	04
Ahorro e Inversión.....	07
Instrumentos de inversión en el mercado financiero	13
Consejos para enfrentar el endeudamiento.....	19
Alternativas de financiamiento.....	27
Orientaciones para compra de Vivienda.....	34

Introducción



Las **necesidades son múltiples e infinitas** y los recursos escasos y finitos , entonces debemos poner toda nuestra atención en **la correcta administración de nuestros ingresos.**

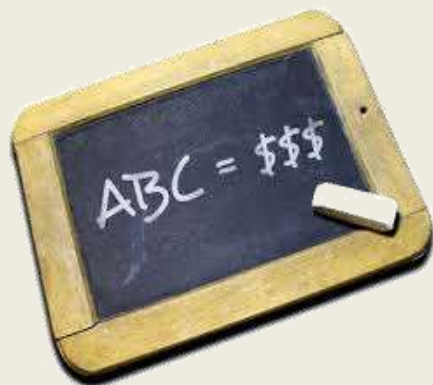


La economía personal comprende la **administración del dinero de las personas**, como lo obtiene y lo gasta, el ahorro, las inversiones, la gestión de sus bienes patrimoniales, la planificación y la protección financiera.

Consejos de Economía Personal:



La **planificación familiar**, la **disciplina financiera**, la **austeridad en el gasto**, la **cautela en las inversiones** y el **establecimiento de metas y objetivos concretos**, es el camino inequívoco para lograr el mejor bienestar futuro para su grupo familiar.



Educarse acerca de temas de finanzas personales, de manera de mantenerse al día en lo que está pasando con la economía y su entorno.

El mantenerse bien informado le permitirá tomar buenas decisiones.



Realizar y revisar el presupuesto en forma mensual permitirá planificar adecuadamente sus ingresos y gastos de manera que estos, no superen a sus ingresos.

Comience descontando sus gastos mensuales identificando como primera prioridad sus **gastos fijos** (consumos básicos, alimentación, dividendos, educación, movilización, etc.) y luego continúe con los gastos variables hasta establecer un saldo de libre disponibilidad que podrá disponer para ahorro y bienestar.

Mi presupuesto



En este proceso, es recomendable que participe el grupo familiar de manera que todos se sientan partícipes de las decisiones y conozcan la **realidad familiar** y sus posibilidades. Así también se educa a los hijos a administrar el dinero.

Clarifique sus **capacidades de endeudamiento y de pago mensual.**



Mantenga un control detallado de sus deudas y revise vencimientos, en especial los que se realizan en forma automática con cargo a cuenta corriente o tarjetas de créditos.

Para **créditos rotativos**, como tarjetas de créditos bancarias y de casas comerciales, **pague el total de lo facturado en el mes**, no el mínimo mensual: el saldo no cancelado del mes genera pago de intereses que incrementan la deuda inicial.

Para afrontar de mejor manera y con mejores posibilidades los futuros costos familiares, es de suma importancia **comenzar con el hábito del ahorro lo más temprano posible.**



El gasto en educación y la adquisición de la vivienda propia constituyen la mayor preocupación y anhelo de una familia y sin lugar a dudas demandará un esfuerzo permanente y sistemático en el tiempo, por lo tanto debe ser establecido como meta concreta de ahorro tempranamente.

Ahorro e inversión:



Ahorrar: acción de separar una parte del ingreso mensual con el fin de guardarlo para el futuro.

Invertir: acción de darle un sentido a ese ahorro, es decir, colocarlo en algún instrumento que nos proporcione una rentabilidad.

La primera premisa de la capitalización de un monto en un instrumento de medio y largo plazo es superar la inflación y obtener sobre ella una rentabilidad.

Para tomar una buena decisión al invertir un monto de dinero es necesario considerar la diversificación de los instrumentos y planificar su inversión teniendo presente los siguientes factores...

Riesgo versus Rentabilidad



No existe inversión sin riesgo, pero algunos instrumentos o productos financieros implican más riesgo que otros.

La única razón para elegir una **inversión con riesgo**, ante una alternativa de ahorro sin riesgo es la posibilidad de obtener una **rentabilidad mayor**.

Cuanto mayor riesgo se asume, más rentabilidad se debe exigir, de la misma forma cuanto mayor rentabilidad desea obtener de una inversión, mayor riesgo hay que asumir.

Finalmente, cada persona tiene una determinada tolerancia a asumir un nivel de riesgo para obtener rentabilidades mayores.

La Liquidez

Hay que considerar las necesidades de gasto en el tiempo, pero también obtener la mejor rentabilidad de nuestros ahorros. Frente a esta disyuntiva, es necesario buscar los diferentes instrumentos de inversión que permitan tener la liquidez, es decir, **disponer del dinero cuando se necesite**. Para ello existen diversos tipos de productos financieros que permiten diversificar las inversiones dependiendo de las necesidades; instrumentos de inversión de corto, mediano y largo plazo, que se pueden tomar por algunos días hasta varios años plazo.



La Seguridad

Según elija un instrumento u otro para su inversión, la expectativa de un mayor interés se puede traducir en incertidumbre y riesgo a niveles que pueda estar dispuesto no aceptar. Esto es necesario valorarlo también.



La Inflación

Si se invierte el dinero en un instrumento cuya rentabilidad no es capaz de superar la inflación acumulada en un período determinado de tiempo, la consecuencia es la pérdida de poder adquisitivo de su inversión.

La primera premisa de la capitalización de una inversión es superar la inflación.



La Tributación

Existen instrumentos de inversión que le permiten tener una menor tributación, rebajando la base imponible para su declaración de impuesto, como son los ahorros previsionales voluntarios (A.P.V.) y los créditos hipotecarios que generan una devolución.

Existen otros instrumentos que no tienen la obligatoriedad de declarar sus utilidades y por lo tanto están exentas de tributación como son: los ahorros para la obtención de la vivienda, los dineros invertidos en las administradoras de Pólizas de Seguros y Mutuales de Seguridad y los dineros ahorrados en las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
FORM. 22

BASE IMPONIBLE GENERAL COMPLEMENTARIO
RENTAS AFECTAS

TIPOS DE RENTAS Y REBAJAS

1 Rentas (Arts. 14 y 14 bis) 847

2 Dividendos distribuidos por S.A., C.P.A. y S. 14 bis

3 Gastos rechazados, Art. 33 N°1, pagados (Art. 21)

4 Rentas presuntas de: Bienes Raíces, Motor de Vehículos y otras. (Arts. 20 N°1, 34 N°3)

5 Rentas determinadas según contabilidad (Arts. 14 ter), planillas, contratos, y otras rentas

6 Rentas percibidas del Art. 42 N° 2 (H. Directores S.A.) (Según Recuadro N° 1)

Régimen General 796

Régimen Impto. Único 1a Categ. 797

Régimen Art. 18 Ter (Ver Instr.) 798

Fecha de Presentación 03/04/2010

ROL ÚNICO TRIBUTARIO 01

03 16429528-1

Apellido Gutierrez

Segundo Apellido Navarro

FOLIO :

REMANENTE DE CRÉDITO

57 SALDO A FAVOR

58 Menos: Saldo puesto a disposición de los socios. 85 26800

59 Monto

DEVOLOCIÓN SOLICITADA

60 Impuesto

Instrumentos de inversión en el mercado financiero:

Existiendo en el mercado una gran variedad de productos para realizar inversiones, se seleccionaron aquellos que son más fáciles de administrar por las personas comunes y que tengan una relación de riesgo versus rentabilidad moderada, permitiendo asegurar el capital y obtener una rentabilidad sobre la inflación.

1. Depósito a plazo fijo.

Éste es un **instrumento de inversión de corto plazo y de renta fija**, esto es, una inversión que promete una rentabilidad segura en un plazo conocido. Puede ser:

Renovable: Llegada la fecha de vencimiento, se dispone de tres días hábiles para rescatar parte o la totalidad del dinero; en caso contrario, el depósito se renovará automáticamente por igual plazo y a la tasa de interés que el banco tenga ese día.

Plazo Fijo: Llegada la fecha de vencimiento, éste deja de pagar interés y queda disponible en el Banco para que la persona lo retire. Puede ser tomado en pesos, U.F. o moneda extranjera y los plazos pueden ser de 30 a 365 días.



2. Fondos Mutuos.

Es la suma de aportes en dinero entregados por personas naturales y jurídicas a una **Administradora de Fondos** para que la invierta en diferentes tipos de instrumentos financieros, con el objetivo de conseguir una ganancia que es repartida entre quienes hicieron un aporte.

A diferencia del depósito a plazo, las sumas invertidas no tienen una ganancia garantizada.

No existe un monto mínimo por ley para invertir en un Fondo Mutuo, no obstante cada Administradora de Fondos puede establecer montos mínimos de inversión para los diferentes tipos de Fondos Mutuos.

Las **inversiones son de carácter indefinido**, no necesitan ser renovadas, cada Fondo Mutuo tiene características propias, existiendo una gran variedad y categorías.

La rentabilidad se calcula a través de la variación porcentual del valor cuota en un período determinado.

Ningún Fondo Mutuo puede asegurar una rentabilidad futura.

Los Fondos Mutuos tienen una gran liquidez que se establece para cada Fondo.

Existen Fondos Mutuos de renta fija, mixto y variable, lo que permite gran flexibilidad.



3. Rentas Privadas.

Las Rentas Privadas están orientadas para todas las personas que cuentan con un capital, como puede ser una indemnización, herencias o venta de un bien raíz.

Es una **inversión con muy bajo riesgo**, bajo la modalidad de un seguro de vida sin requisitos de asegurabilidad y con un monto mínimo para la inversión.



Una de las características es que es un seguro personalizado cuyo monto invertido corresponde al capital asegurado.

El plazo de la inversión y cobertura puede extenderse desde los 12 meses a 60 meses generalmente.

La rentabilidad es conocida al momento de la inversión, ya que logran un interés distinto a las variaciones del mercado.

Tiene el beneficio tributario de los seguros de vida según la ley de Impuesto a la Renta.

Existen distintos tipos de Rentas Privadas, variando el tipo de cobertura y modalidades.

Este tipo de instrumento financiero es ofrecido por las Compañías de Seguros.

4. Seguros con Ahorro

Son productos ofrecidos por las Compañías de Seguros que **combinan una póliza por fallecimiento más una cuenta de ahorro asociada a instrumentos de inversión de alta rentabilidad**, dependiendo del perfil de riesgo del contratante.

Funciona contratando un seguro con ahorro por un determinado capital asegurado por fallecimiento. Usted pagará una prima mensual equivalente al capital asegurado. Parte de esa prima irá para pagar el seguro y lo restante irá a una cuenta de ahorro que se invertirá en instrumentos de inversión los que le darán la rentabilidad.



Mientras más alto sea el capital asegurado, menor será el monto que irá a su cuenta de ahorro.

Antes de contratar este tipo de póliza debe definir si quiere privilegiar el ahorro o la protección.

Una ventaja que tienen los seguros con ahorro es la posibilidad de elegir en que instrumento invierte su dinero, equilibrando el riesgo de acuerdo a su perfil.

Además, los seguros con ahorro gozan de un importante beneficio tributario, asimilándolos a los ahorros voluntarios de las AFP como instrumentos para mejorar la pensión de los trabajadores.

5. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito son organizaciones sin fines de lucro bajo la propiedad y control de sus socios, los que les permite proporcionar productos y servicios a tasas de interés competitivas, tanto en el ahorro como en el crédito.



Están reguladas por la Ley General de Cooperativas y tienen como único objetivo **brindar servicios de intermediación financiera en beneficio de sus socios.**

La principal diferencia con los bancos es que los dueños de la Cooperativa son sus miembros y socios y como tal tienen derecho a participar de los resultados que obtenga la Cooperativa al cabo de cada ejercicio anual, sean pérdida o ganancias.

Además de lo anterior, ofrecen otro tipo de beneficios a favor de sus socios que dependen de cada cooperativa.

6. Departamento de Ahorro Naval.

Esta organización, dependiente de la Dirección de Bienestar Social, está regulada por Decreto Supremo y fiscalizada por la Contraloría de la Armada.

Los dineros ahorrados están destinados exclusivamente a la **adquisición de la vivienda** y son reconocidos por el Ministerio de la Vivienda como ahorro previo para optar a los subsidios habitacionales que otorga el Estado.

Con los dineros recibidos de los ahorrantes se conforma un Fondo de Ahorro que se invierte en diferentes instrumentos financieros a través de una Administradora de Fondos con respaldo bancario.

Los instrumentos financieros están definidos en un contrato que permite asegurar la capitalización de los dineros ahorrados minimizando al máximo el riesgo y maximizando la rentabilidad.

Toda la rentabilidad obtenida por el Fondo D.A.N. es traspasada a sus ahorrantes a través del incremento del valor cuota.

Ahorrar en el D.A.N. no tiene ningún costo para los ahorrantes, constituyéndose así, en una de las mejores alternativas para la adquisición de la vivienda propia.

Los **intereses** generados por las cuentas de ahorro para la vivienda se encuentran **exentos de impuesto** en conformidad a lo establecido en la Ley de Impuesto a la Renta, por lo tanto, los ahorrantes gozan de este **beneficio tributario**.



Consejos para enfrentar el endeudamiento:



Eliminar todo lo que no sea absolutamente necesario. Para esto es fundamental tomar la decisión de recortar algunos gastos con el fin de destinar ese dinero a pagar la deuda.



Endeudamiento responsable.

Cuando se decide endeudarse la idea es que nuestra deuda no se transforme en un problema, sino que sea una solución a las necesidades actuales.



Antes de comprar algo en cuotas, preguntarse ¿Puedo pagarla?

Antes de pedir un crédito o comprar en cuotas, es fundamental asegurarse que será capaz de pagar durante todo el tiempo que dura el crédito. Para esto es necesario revisar el presupuesto mensual.



Consolidar Deudas.

La reducción de las deudas es un proceso lento y gradual, pero con una actitud ordenada, puede ser resuelta sin enfrentar mayores desgastes.

La práctica indica que cuando se tiene distintas deudas, pagar cuotas en distintos lugares es una pésima práctica. Esto es porque resulta difícil acordarse dónde, cuándo y cuánto se debe pagar.

Por lo tanto, es más difícil **manejar el sueldo** para que alcance todo el mes, cuando se tienen distintas fechas de pago y obligaciones.

Por lo anterior, la recomendación es **consolidar y unir** todas las deudas en una sola, para ello aproveche los convenios que suscribe la Dirección de Bienestar Social de la Armada en condiciones más convenientes que el normal de la Banca.

Debe considerar que si quiere un valor de cuota más bajo, tendrá que considerar un plazo más largo para cancelarla, por lo que debe decidir y planificar bien qué es lo que más se acomoda para terminar con el endeudamiento.

¿ EN QUE FIJARSE AL PEDIR UN CRÉDITO HIPOTECARIO ?

Es muy importante tener en consideración varios aspectos relevantes antes de solicitar un crédito hipotecario para adquirir un bien inmueble para inversión o como vivienda.

1.- Que tasa elegir : Fija o Variable.

La tasa variable puede ser atractiva cuando la situación financiera actual del solicitante es ajustada aprovechando que generalmente en esta opción se ofrece una tasa baja durante los primeros años del crédito, y se irá reajustando de acuerdo a las condiciones de mercado en los años posteriores a una tasa de interés menor en los primeros años, implica un dividendo menor en los primeros años del crédito.

Sin embargo, el hecho que se pague un dividendo menor en los primeros años, el saldo de Capital adeudado, también disminuye muy poco. Lo que es poco atractivo en caso que se quiera refinanciar en los años posteriores.

Si en el futuro se produce un aumento de la tasa de interés el riesgo de tasa es asumido por el cliente, quien verá como se incrementa su tasa y en consecuencia su dividendo.

CONCLUSIÓN : Solicitar un Crédito Hipotecario con tasa fija.

2.- ¿ A que plazo conviene comprar : 20, 25 o 30 años ?

Existen dos factores importantes a tener en cuenta al momento de elegir el plazo para el financiamiento hipotecario, el primero es el valor del dividendo. El dividendo a pagar no debería superar el 25% del ingreso mensual.

El segundo es el costo financiero que implica pagar el Crédito Hipotecario a un mayor plazo.

Si la compra de una vivienda tiene el objetivo de ser una inversión puede alargarse el plazo del crédito sin mayor problema .

Al tomar un crédito a mayor plazo es posible que el monto del dividendo sea menor y sea financiado por el valor del dividendo del inmueble.

CONCLUSIÓN : En compra de propiedades para inversión se puede privilegiar un Crédito Hipotecario de mayor plazo, mientras que para Vivienda, acortar el plazo del crédito dentro de lo posible.

3.- ¿ Cuanto pié entregar : 10%, 15%, 20% ?

Un aspecto muy relevante es el monto del pié y el monto a financiar. Generalmente las personas quieren tener la menor deuda posible y en algunos casos se privilegia dar un pié elevado para pedir un crédito por un monto menor. Sin embargo esta no es necesariamente la mejor opción debido al uso alternativo que se le pueda dar a ese dinero, ya que en términos generales el **financiamiento hipotecario** es de bajo costo si se compara con otras alternativas como el crédito de consumo o la tarjeta de crédito.

La diferencia entre dar un pié mayor o menor al solicitar un Crédito Hipotecario pasa principalmente por el **costo de oportunidad** existente entre la tasa de financiamiento hipotecario y la rentabilidad que entregaría una alternativa con bajos niveles de riesgo.

A este aspecto financiero ligado a la rentabilidad en el tiempo se agrega un segundo aspecto, relacionado a la **liquidez** para cumplir con el pago habitual del dividendo. Si en el futuro por algunos períodos, no existe el dinero suficiente para el pago del dividendo o eventualmente la propiedad tiene algunos períodos de vacancia en el caso de que fuera una propiedad para arriendo, ese dinero extra que no se destinó al pago del pie podría servir para amortizar el dividendo durante estos períodos.

Otro aspecto a considerar, tiene que ver con las **políticas de créditos de la Instituciones financieras**.

Si está comprando una propiedad para inversión, se sugiere dar el mínimo pie posible idealmente solo el 10% o el mínimo exigido por la Institución Financiera.

Si la propiedad es para vivienda evalúe bien si tiene que hacer arreglos, mejoras, amoblado, etc., ya que el dinero para realizar esas mejoras podría estar disponible si paga un menor pie y en ese caso no tendría que recurrir a medios más caros de financiamiento como las tarjetas de créditos o créditos de consumo.

CONCLUSIÓN : La regla general es entregar el menor pie posible.

4.- ¿ Que tasa elegir y con que Institución?

Siempre será uno de los factores más importantes la **tasa de interés del Crédito Hipotecario**, pero la tasa no es factor mas relevante, sino que es mucho mas importante evaluar la **carga anual equivalente (CAE)**.

Ya que en el CAE se considera tanto la tasa como los seguros y otros costos asociados al crédito.

Es común encontrar Instituciones Financieras que ofrecen Créditos Hipotecarios a tasas muy atractivas, pero con costos de seguros muy elevados lo que hace finalmente que ese crédito a una menor tasa no sea finalmente tan atractivo.

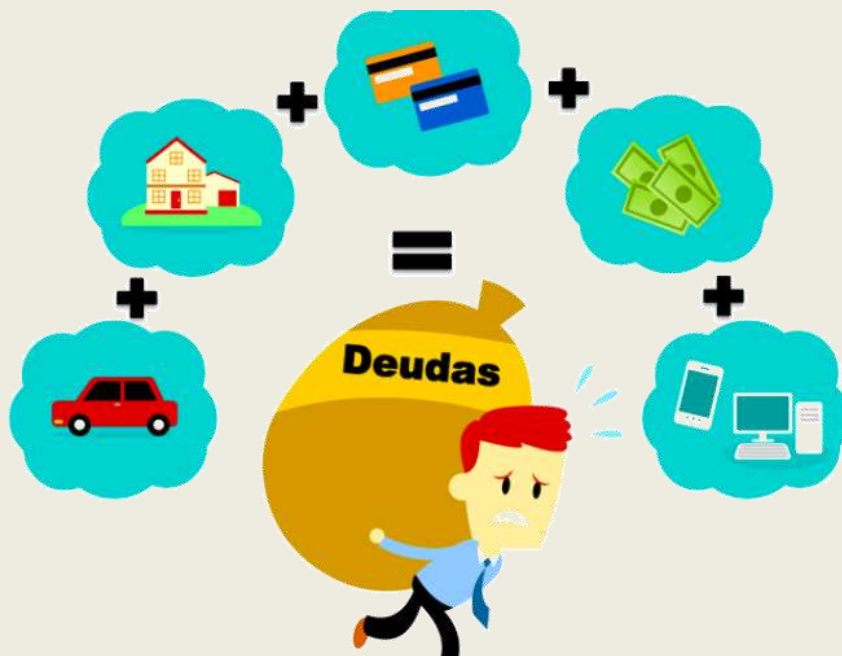
Respecto a la Institución se debería considerar siempre el menor CAE y también los costos operacionales de la compra que en muchos casos varía considerablemente entre una Institución y otra.

CONCLUSIÓN : Se sugiere solicitar varias cotizaciones y buscar un CAE menor.

CONSEJOS FINALES :

- 1.- Siempre es bueno tener un punto de partida al momento de solicitar cotizaciones de créditos ya sea hipotecarios o de consumo.

- 2.- Averigüe con el Servicio de Bienestar Social de la Armada cuales son los convenios vigentes para Créditos Hipotecarios y de consumo que le ayudarán a financiar la compra de la vivienda.
- 3.- Solicite la asesoría adecuada para elegir la mejor opción de financiamiento y aclarar todo tipo de inquietudes respecto a su decisión. Para tal efecto puede solicitarla al Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia de la Dirección de Bienestar Social de la Armada.



SEMAFORO FINANCIERO

CALCULA TU REALIDAD ECONÓMICA

DEUDAS

42%
ó más

32%
a
41%

31%
ó menos



AHORROS

0%

1%
a
9%

10%
ó más

VERDE = Continúa así.

- Estudia lo que estás haciendo
- Aumenta tus ahorros
- Es tu oportunidad de invertir o comprar

AMARILLO = Cuidado.

- Corta los gastos
- Dedica pagos a los préstamos
- Retoma el ahorro

ROJO = Detente.

- Identifica las causas de tu situación
- Elimina gastos
- Busca otras opciones de ingreso

Total de deudas / total de ingreso = % de deuda

Total de ahorros / total de ingreso = % de ahorro

Alternativas de financiamiento:

a. Créditos de Consumo:

Tarjeta de Crédito.

Funcionan como crédito rotativo, en base a un monto de dinero que establece la entidad que la otorga. Contra ese monto o cupo de crédito se va gastando.

No caiga en la trampa del pago mínimo, si lo hace estará pagando sólo los intereses de la deuda sin rebajar el monto total adeudado.



b. Convenios comerciales entre la Dirección de Bienestar Social y entidades bancarias.

Son convenios disponibles para el personal de la Institución a tasas preferenciales que están claramente establecidas en un contrato.



c. Préstamos Mutual de Seguros de Chile.

Estos préstamos están destinados a las necesidades habitacionales, de educación superior, urgencia y anticipo de pensión del personal en servicio activo de la Institución.



Tipos de Préstamos:



- **Habitacionales:** Para compra de vivienda, completar ahorro previo para subsidio, pago de dividendos, reparación y ampliación de vivienda y compra de terreno.



- **Educación Superior:** Para gastos de matrícula y arancel anual de la educación superior de los hijos del personal naval.



- **Urgencia:** Atiende, excepcionalmente, necesidades no habitacionales expuestas por escrito por los respectivos mandos, donde entreguen antecedentes que justifiquen su asignación.



- **Anticipo de Pensión:** Para el personal que se acoge a retiro con derecho a pensión.

Montos y Plazos:

Los **préstamos habitacionales, educación superior, urgencia y anticipo de pensión** son otorgados en Unidades de Fomento (U.F.) + tasa de interés anual (que establece bimensualmente la Mutual de Seguros de Chile) para los tramos de: hasta 24 meses, entre 25 y 60 meses y entre 61 y 96 meses.

Monto máximo: - 600 U.F. (préstamos habitacionales y de urgencia).
- Hasta 800 UF según aranceles anuales (préstamos educación superior).

En ambos casos, la cuota mensual, no puede superar el 25% del alcance líquido.

Plazos:

- De 12 a 60 meses : Préstamos de urgencia.
- Hasta los 96 meses : Fines habitacionales.
- Hasta 108 meses : Educación Superior.

Para determinados casos requiere avales con más de 20 años de servicio.

d) Créditos Hipotecarios:

Préstamos Caja de Previsión de la Defensa Nacional "CAPREDENA"

- Habitacional:

- a. Está destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, terreno, pago de saldo adeudado de préstamo habitacional con una Institución Financiera.
- b. Para la construcción o término de edificación de una vivienda en sitio propio.
- c. Para complementar el ahorro previo, para postular al subsidio habitacional.
- d. Para la ampliación de una vivienda de su propiedad o de su cónyuge.
- e. Para la reparación de vivienda de su propiedad o de su cónyuge.

- De Auxilio:

Es un préstamo de libre disponibilidad para el usuario, reajutable en U.F., de un monto bastante menor que el habitacional y con plazos hasta 36 meses dependiendo del monto.

Montos y Plazos:

1. Los **préstamos habitacionales** se reajustan según la Unidad Reajutable (U.R.), (valor que determina el Ministerio de la Vivienda y se mantiene fijo todo el año).

La reajustabilidad es menor que la U.F., características que lo transforman en una alternativa altamente conveniente.

Plazo: - hasta 22 años, 264 meses, o hasta los 75 años.

Montos: - Préstamo adquisición de vivienda: Hasta \$140.000.000.-
- Préstamo construcción de vivienda : \$80.000.000
- Saldo de deuda y adquisición de terreno: \$50.000.000.-
- Préstamo ampliación de vivienda: \$12.000.000.-
- Préstamo reparación de vivienda: \$8.000.000.-

Tasa de Interés Anual: U.R. + 4,00% + Seguro de Desgravamen e Incendio (cuando corresponda).

Para solicitar este tipo de préstamos se requiere tener 20 años o más de imposiciones en Capredena.

2. Los **préstamos de auxilio** son de monto más reducido y su reajustabilidad es en Unidad de Fomento (U.F.).

Monto: - Hasta \$6.000.000.-

Plazo : - 72 meses máximo.

Tasa de interés anual: UF + 4% + Seguro de Desgravamen.

Este préstamo lo pueden solicitar imponentes con menos de 20 años de servicio y más de 5 años en la Institución.

Nota : Montos y valores indicados anteriormente corresponden al año 2016 y se actualizan anualmente.

e) Convenios con bancos

La Dirección de Bienestar Social de la Armada mantiene convenios para Créditos Hipotecarios en condiciones más ventajosas para los miembros de la Institución. Estos convenios se encuentran disponibles en la página web www.bienestarmada.cl



Finalmente, siempre que usted solicite un préstamo de cualquier tipo en alguna Institución Financiera deberá conocer: **la Tasa de Interés, la Tasa de Interés Máxima Convencional y la Carga Anual Equivalente (C.A.E.).**

Este último corresponde al **costo total** de un crédito por cada año e incluye todos los gastos, prepagos e intereses y es expresado en un porcentaje, lo que permite comparar alternativas de préstamos en las distintas instituciones.

Antes de solicitar un préstamo debe cotizar y efectuar un cuadro comparativo con estas variables, fijándose también cual será finalmente el valor de la cuota a pagar. Así podrá asegurar que está eligiendo la mejor alternativa.





Orientaciones para compra de vivienda:

Con el propósito de brindarle una guía para ayudarlo a **adquirir una vivienda** nueva o usada, a continuación se indican algunas preguntas que lo orientarán para tomar la mejor decisión al momento de solicitar un **crédito hipotecario**.

1. ¿Qué es un Crédito Hipotecario?

Un crédito hipotecario es un **préstamo de largo plazo**, respaldado en la hipoteca del bien raíz que se compra.

Si tiene la intención de solicitar un crédito hipotecario, es necesario que antes analice si está en condiciones de tener uno.

2. ¿Cuándo se debe usar un crédito hipotecario?

Adquirir un crédito hipotecario no debe convertirse en una carga que nos impida solventar los gastos más necesarios; por ello los pagos mensuales no deberían comprometer más de un **25% o 30%**. Debemos tomar en cuenta que contratar el crédito, significa obligarse a pagar esa cantidad durante muchos años.

Por lo tanto, el crédito lo debemos tomar solamente si:

- No tenemos el dinero suficiente para comprar el bien raíz deseado.
- No representa una carga pesada para nuestra economía doméstica.
- Tenemos una estabilidad laboral para solventar los gastos requeridos a largo plazo.

3. Qué tipos de financiamiento existen para optar a una vivienda

3.1 Ahorro Previo.

- Cuentas de Ahorro.
- Fondos Mutuos.
- Depósitos a Plazo, etc.

3.2 Préstamo Hipotecario.

- Cotizar en su institución financiera de confianza.
- Cotizar en distintas instituciones financieras con y sin convenio.

3.3. Préstamos Institucionales (D.A.N.).

- Mutual.
- Secora.
- Capredena.



3.4 Subsidio Habitacional

Debe considerar:

- Ahorro mínimo: en cuenta de ahorro para la vivienda.
 - Título I = 30 UF.
 - Título II = 50 UF.
- Documentación según título a que postula.
- Seguros: Desgravamen, Incendio y Sismo, y de Cesantía (sólo en compras con Préstamo Hipotecario y Subsidio Habitacional).

Para mayor información lo invitamos a ingresar a www.minvu.cl.

4. ¿Qué procedimientos se deben realizar para adquirir una vivienda?



Búsqueda:

- Ubicación y estado del inmueble. Consultar valor contribuciones y gastos comunes.
- Cotización con instituciones financieras.
- Reserva con Inmobiliaria (viviendas nuevas)
- Firma promesa de Compra – Venta en Notaría (En caso de vivienda usada).
- Estudio de Título del Bien Raíz (Abogado, Bancos).
- Firmas del Contrato de Compra- Venta en Notaría.
- Inscripción del Contrato en Conservador de Bienes Raíces (Abogado, Bancos).

5. ¿Qué documentación se debe presentar para el crédito hipotecario en una evaluación comercial?

- Fotocopia de cédula de identidad comprador.
- Fotocopia de cédula de identidad de cónyuge si corresponde (sólo casados en comunidad de bienes).
- Acreditación de deudas con entidades financieras y casas comerciales, etc.
- Tres últimas liquidaciones de sueldo.
- Certificado de matrimonio (si correspondiera)
- No tener Dicom ni morosidades.
- Fotocopia del certificado de beneficiario de subsidio habitacional Serviu, si fuera el caso.

6. ¿Qué pasos proceden una vez aprobado el crédito hipotecario (casa nueva y usada)?

Cuando el crédito esté aprobado, el Banco hará la tasación, y el estudio de títulos para confeccionar el contrato de compraventa que se firmará en Notaria y se inscribirá en conservador de Bienes Raíces. Para esto, la inmobiliaria (en caso de vivienda nueva) o el interesado o corredor de propiedades (en caso de vivienda usada) debe entregar los siguientes documentos:

- Fotocopia de cédula de identidad del comprador, y de cónyuge si está casado en comunidad de bienes.
- Certificado de Matrimonio (Comprador).
- Carpeta técnica y legal de la inmobiliaria (Vivienda nueva).
- Títulos de dominio hasta 10 años (Conservador de Bienes Raíces del lugar de la propiedad).
- Copia última escritura de compraventa inscrita en Conservador de Bienes Raíces, donde se indica posible deuda hipotecaria que sería cancelada por presta hipotecario.
- Certificado de dominio vigente de la propiedad.
- Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones hasta 30 años (Conservador de Bienes Raíces del lugar de la propiedad).
- Certificado de no expropiación SERVIU.
- Certificado de no expropiación Municipal.
- Certificado de no expropiación MOP (Sólo terrenos rurales).
- Certificado de número Municipal (Departamento de Obras).
- Contribuciones pagadas o comprobante de pago de Aseo Municipal (Vivienda usada).



7. ¿Qué se debe evaluar para solicitar un crédito hipotecario en las diferentes instituciones financieras?

Al momento de recibir las cotizaciones de las instituciones financieras debe fijarse en:

- Monto del crédito hipotecario que generalmente esta en UF.
- Si el monto del crédito aparece en los informes comerciales del sistema financiero.
- La tasa de interés del crédito con costo prepago. (Si es fija o variable en pesos ó en UF).
- Número de cuotas y monto a pagar por cuota mensual.
- Cuántos meses de gracia tendrá antes de cancelar el primer dividendo.
- Qué tipo de seguros se están cobrando en el crédito y si estos pueden ser tomados externamente.

Generalmente los seguros implicados son: Seguro de Desgravamen, Seguro de Incendio y Sismo, y Seguro de Cesantía (sólo cuando compra con subsidio habitacional).

- Cuánto sería el crédito final con su Carga Anual Equivalente (CAE), que tiene como significado el costo de todos los gastos implícitos en el crédito hipotecario.



8.- ¿Qué convenios comerciales y beneficios tiene el Servicio de Bienestar Social para la adquisición de vivienda?

Actualmente, los bancos en convenio comercial con el Servicio de Bienestar Social son: BancoEstado, Edwards Citi - Chile, BCI y BBVA. Estos cuentan con requerimientos de documentación y tasas que varían a través del tiempo, por lo que se recomienda cotizar para evaluar su conveniencia.

Por otra parte, los beneficios del Servicio de Bienestar ofrecidos a través del Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia, son:

- Ahorro Naval e Inversiones.
- Proyectos Habitacionales.
- Préstamos Institucionales.
- Asesorías Personalizadas en estos temas.

Esperamos en estas pocas líneas haberle brindado los conocimientos básicos para realizar el proceso de compra de una vivienda (nueva y/o usada) y los documentos que deben ser presentados a las instituciones financieras. Además de aquellos datos que considerar para la adjudicación del crédito hipotecario.

Para consultas contactarse con:

Jefe Departamento de Ahorro Naval

CN AB Mauricio Bermudez Badilla

E-mail: mbermudez@armada.cl

Teléfono: 32 -2528547

Llico: 03 -8547

Departamento de Ahorro Naval y Vivienda Propia